



# Hier könnte Ihre Immobilie stehen

Objekt: 2023-12-00005 • 11111 Musterort  
500.000,00 €



*Nehmen Sie Kontakt mit uns auf!*

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf

Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:

[immobilien@wohnumzuleben.de](mailto:immobilien@wohnumzuleben.de) • [wohnumzuleben.de](http://wohnumzuleben.de)



## Daten im Überblick

ImmoNr	2023-12-00005
Objektart	Haus
Objekttyp	Stadthaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	11111
Ort	Musterort
Wohnfläche	ca. 600 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenanzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Carports à 50.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Baujahr	2010
Zustand	Modernisiert
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+
Kaufpreis	500.000,00 €
Außen-Provision	Käufer 6,00



## Beschreibung

Hey, du suchst nach einem coolen neuen Zuhause, oder? Dann habe ich hier genau das Richtige für dich! In unserem Angebot haben wir ein mega stylisches Stadthaus in Musterort aus dem Jahr 2010. Das Haus ist richtig modernisiert und hat zwei Etagen, auf denen du dich mit ca. 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche so richtig breit machen kannst.

Aber das ist noch nicht alles! Hier gibt es auch noch eine Einliegerwohnung, perfekt für deine Freunde, die mal zu Besuch kommen wollen. Und wenn du mal so richtig entspannen möchtest, dann ab in die Sauna! Oder wie wäre es mit einem gemütlichen Abend am Kamin oder auf der Terrasse? Und falls du morgens gerne deinen Kaffee mit Blick auf die Umgebung genießt, kannst du das auf dem Balkon machen.

Das Haus hat insgesamt 6 Zimmer, 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Und für deine ganzen Habseligkeiten gibt es auch noch eine Nutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>.

Also, worauf wartest du noch? Schnapp dir dieses coole Stadthaus und mach es zu deinem neuen Zuhause!

## Lage

Das exklusive Stadthaus befindet sich in der begehrten Musterstraße 1 im idyllischen Musterort. Die Immobilie besticht durch ihre zentrale Lage in Deutschland und bietet eine erstklassige Anbindung an das Stadtzentrum, das sich lediglich 2 Kilometer entfernt befindet. Auch die Autobahn ist in nur 5 Kilometern bequem erreichbar, was sowohl Pendler als auch Reisenden entgegenkommt.

Für Familien mit kleinen Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von besonderem Interesse. In nur 500 Metern Entfernung befindet sich ein Kindergarten, der eine optimale Betreuung für die Kleinen gewährleistet. Auch die Grundschule ist lediglich 700 Meter entfernt, sodass der Schulweg für die Kinder angenehm kurz ist. Für ältere Schüler stehen sowohl eine Realschule als auch ein Gymnasium in einer Entfernung von nur 700 Metern zur Verfügung.

Die Musterstraße zeichnet sich durch eine ruhige und dennoch zentrale Lage aus, die ein angenehmes Wohnen ermöglicht. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und bieten eine vielfältige Auswahl für die Bewohner. Zudem lädt die malerische Umgebung zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.



Mit dieser einzigartigen Lage und den zahlreichen Vorzügen des Stadthauses bietet diese Immobilie die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und naturnahem Wohnen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser exklusiven Immobilie persönlich zu überzeugen.

## Ausstattung Beschreibung

- Kabel Sat TV vorhanden
- Kamin vorhanden
- Terrasse vorhanden
- Wintergarten vorhanden
- Balkon vorhanden
- Sauna vorhanden
- Unterkellert
- Heizungsart: Fußbodenheizung
- Befeuerung: Luft/Wasser Wärmepumpe

## Sonstige Angaben

Die Immobilie befindet sich in einer exklusiven Wohngegend und besticht durch ihre attraktive Lage. Sie liegt in einer ruhigen Straße, umgeben von gepflegten Gärten und ansprechender Architektur. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer angenehmen Atmosphäre und einer harmonischen Gemeinschaft.

Dank der Luft/Wasser Wärmepumpe als wesentlicher Energieträger ist die Immobilie besonders energieeffizient und umweltfreundlich. Dies ermöglicht nicht nur ein nachhaltiges Wohnen, sondern auch eine spürbare Reduzierung der Energiekosten.

Die umliegende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar, sodass eine gute Anbindung an das Stadtzentrum gewährleistet ist.

Für Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Parks, Seen und Wanderwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.



Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Immobilie eine perfekte Kombination aus einer attraktiven Lage, einer nachhaltigen Energieversorgung und einer hervorragenden Infrastruktur bietet. Sie stellt somit eine ideale Wohnmöglichkeit für anspruchsvolle Käufer dar, die ein komfortables und umweltbewusstes Zuhause suchen.



## Ihr Ansprechpartner

Frau Jana Schütt  
Wohnen um zu Leben  
Lüneburger Landstr. 25  
21271 Garlstorf

Telefon: 040 24424514 oder 01522 4770115.

Mobil: +49 160 7519609

E-Mail: [info@wuzl.immo](mailto:info@wuzl.immo)

### Rechtshinweis

Da wir die Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist ausschließlich für Ihre persönliche Nutzung bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns rechtliche Schritte vor.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Wohnen um zu Leben - WuZL Immobilien • Lüneburger Landstraße 25 • 21376 Garlstorf  
Tel.: +49 160 7519609 • Mobil: • Fax:  
[immobilien@wohnenumzuleben.de](mailto:immobilien@wohnenumzuleben.de) • [wohnenumzuleben.de](http://wohnenumzuleben.de)